



Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan di Kantor Pertanahan

Suyani¹, Suryadi², Suparlin³

^{1,2}Ilmu Hukum Universitas Merdeka Malang PDKU Ponorogo, Indonesia

³Mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Merdeka Malang PDKU Ponorogo, Indonesia

E-mail: suyani@unmer.ac.id

Article Info	Abstract
Article History Received: 2022-11-22 Revised: 2022-12-20 Published: 2023-01-02	In Law No. 5 of 1960 concerning UUPA regulates the rights that can be owned by the community, one of which is property rights, where property rights are hereditary, strongest and fullest rights that can be transferred due to inheritance. In order to obtain legal certainty, the transfer of ownership rights to land is carried out based on PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. This research started with the problem that there was a feeling of reluctance by the community to register land because of the emergence of issues related to the cost and the length of time needed. This study uses an empirical juridical approach using a qualitative descriptive method with emphasis on data obtained directly through interviews at the Ponorogo Land Office. The purpose of this study is to provide an overview of the procedure for transferring ownership rights to land due to inheritance that occurred in Ponorogo. From the data, several things were obtained that supported and hindered the process of transferring land ownership rights that occurred at the Ponorogo District Land Office, originating from the community or the Land Office itself. In order to increase the provision of services, the PRIORITAS Program was opened to manage the transfer of ownership rights to land.
Keywords: <i>Transfer of Property Rights;</i> <i>Government Regulation No.24 of 1977;</i> <i>Land Registration.</i>	
Artikel Info	Abstrak
Sejarah Artikel Diterima: 2022-11-22 Direvisi: 2022-12-20 Dipublikasi: 2023-01-02	Dalam UU no 5 Tahun 1960 tentang UUPA mengatur mengenai hak-hak yang dapat dimiliki oleh masyarakat, salah satunya adalah hak milik, dimana hak milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat beralih karena pewarisan. Untuk mendapatkan kepastian hukum, peralihan hak milik atas tanah dilakukan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini berawal dari permasalahan bahwa adanya rasa enggan masyarakat melakukan pendaftaran tanah karena munculnya isu yang terkait dengan mahal dan lamanya waktu yang dibutuhkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan mengutamakan data yang diperoleh langsung melalui wawancara di Kantor Pertanahan Ponorogo. Tujuan penelitian ini untuk memberikan gambaran tentang prosedur peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang terjadi di Ponorogo. Dari data diperoleh beberapa hal yang mendukung dan menghambat proses peralihan hak milik atas tanah yang terjadi di Kantor Pertanahan kabupaten Ponorogo, yang berasal dari masyarakat atau Kantor Pertanahan sendiri. Dalam peningkatan pemberian pelayanan dibuka Program PRIORITAS untuk pengurusan peralihan hak milik atas tanah.
Kata kunci: <i>Peralihan Hak Milik;</i> <i>PP No.24 Tahun 1997;</i> <i>Pendaftaran Tanah.</i>	

I. PENDAHULUAN

Tanah yang merupakan salah satu hal mendasar bagi pemenuhan kebutuhan pokok manusia dan unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat kita, mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, tidak dapat dipisahkan, sangat alami karena sebagian besar sumber kehidupan manusia masih bersifat agraris, baik sebagai sumber

hidup maupun sebagai wadah banyak kita temui aktivitas seputra pertanahan seperti penambahan asset berupa rumah dan tanah (Slamet, 2020).

Orang dapat memiliki tanah dengan hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, untuk selanjutnya disebut UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya. Jaminan

kepastian hukum dibidang pertanahan, yaitu dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu untuk mendukung ada kepastian hukum terkait dengan tanah maka diperlukan adanya pendaftaran tanah, sebagai alat bukti bagi para pemegang hak atas tanah apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Diantara masalah-masalah yang akan timbul tersebut adalah sebagai berikut:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya (Chindy F. Lamia, 2014).

Dalam masyarakat Indonesia yang memiliki berbagai kebudayaan, terdapat pula bermacam-macam hukum yang berlaku, termasuk dalam hal hukum waris, dalam hal ini pewarisan tanah, karena tidak bisa dihindari bahwa selama manusia, tanah, dan hukum masih ada maka proses hukum pewarisan hak atas tanah akan tetap terjadi, karena Hak Milik Atas Tanah itu sifatnya turun temurun (waris) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 20 ayat 1 bahwa Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ". Fungsi sosial yang dimaksud adalah:

1. Untuk kepentingan Negara
2. Untuk kepentingan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan kesejahteraan lainnya.
4. Untuk keperluan pengembangan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta hal-hal yang berkenaan dengan hal tersebut

5. Untuk keperluan mengembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.

Dilihat dari cara peralihannya, Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak milik yang diatur oleh undang-undang adalah melalui pewarisan (Aprilia H Sangian, 2017). Beralihnya hak milik atas tanah akibat pewarisan merupakan sebuah peristiwa hukum. Ketentuan dalam pewarisan tidak mensyaratkan kewarganegaraan sebagai syarat untuk menjadi ahli waris, tetapi perolehan hak milik atas tanah memiliki syarat dan ketentuan yang membatasi perolehan hak milik atas tanah. Pada saat pewaris meninggal dunia, maka secara langsung hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah tangan kepada ahli waris, karena hal ini merupakan peristiwa hukum. Untuk menguatkan kedudukan ahli waris maka dibuatlah surat keterangan ahli waris tersebut oleh pihak desa tempat pewaris yang meninggal. Surat keterangan yang menyatakan tentang siapa yang menjadi pewaris dan siapa yang menjadi ahli waris dari tanah yang ditinggalkan oleh pewaris. Surat keterangan ahli waris tersebut kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan beserta lampiran lainnya untuk didaftarkan peralihan haknya untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik. Sertifikat yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah (Slamet, 2020). Kenyataan yang terjadi masih banyak dijumpai adanya ahli waris yang menerima sebidang tanah dari pewaris yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia (Murni, 2020). Selain itu ada keengganan untuk mendaftarkan peralihan tanah warisan tersebut di Kantor Pertanahan kabupaten Ponorogo, dikarenakan isu mahal biaya dan waktu yang lama pengurusan sertipikat hak atas tanah. Dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut *Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo dan apa yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan?*

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang digunakan adalah secara yuridis empiris, dimana penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu

penelitian ini selain dilihat dari sisi yuridis yaitu berkaitan dengan peraturan perundang-undangannya juga dari sisi empirisnya terkait dengan bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik karena pewarisan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Ponorogo.

1. Sumber data

Data yang akan digunakan di dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yaitu:

2. Data Primer

Data primer, dimana yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak yang bersangkutan dalam hal ini adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo.

3. Data Sekunder

Data sekunder, dimana yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan. Data sekunder merupakan data pendukung yang digunakan dalam penulisan ini. Dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum sebagai berikut:

- a) Bahan Hukum Primer yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri buku, dan jurnal ilmiah.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan sekunder berupa Kamus Bahasa Indonesia.

4. Prosedur pengumpulan dan pengolahan data
Dalam penelitian menggunakan metode deduktif yaitu bahwa Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 secara umum mengatur pada peraturan dasar pokok keagrarian tentang hak-hak atas tanah, dan Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur Proses Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat efektif di masyarakat, karena proses pendaftaran tanah menjadi mudah dan cepat. Untuk memecahkan permasalahan yang akan dibahas maka digunakan

metode ini dan menganalisa dari berbagai jenis sumber yang ada.

5. Analisa data

Setelah data terkumpul dan dikelompokkan selanjutnya melakukan analisa secara kualitatif yaitu data-data yang dianalisa disesuaikan dengan permasalahan dan dihubungkan dengan peraturan dan teori-teori yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kab. Ponorogo

Kabupaten Ponorogo mempunyai luas 1.371,78 km² yang terletak antara: 111° 17' - 111° 52' Bujur Timur dan 7° 49' - 8° 20' Lintang Selatan, dengan ketinggian antara 92 sampai dengan 2563 m diatas permukaan laut. Adapun jarak Ibu Kota Ponorogo dengan Ibu Kota Propinsi Jawa Timur (Surabaya) kurang lebih 200 Km arah Timur Laut dan ke Ibu Kota Negara (Jakarta) kurang lebih 800 Km ke arah Barat. Dilihat dari keadaan geografisnya. kabupaten Ponorogo di bagi menjadi 2 sub area, yaitu area dataran tinggi yang meliputi kecamatan Ngrayun, Sooko dan Pulung serta Kecamatan Ngebel sisanya merupakan daerah dataran rendah. Sungai yang melewati ada 14 sungai dengan panjang antara 4 sampai dengan 58 km sebagai sumber irigasi bagi lahan pertanian dengan produksi padi maupun hortikultura. Sebagian besar dari luas yang ada terdiri dari area kehutanan dan lahan sawah sedang sisanya digunakan untuk tegal pekarangan Kabupaten Ponorogo mempunyai dua iklim yaitu penghujan dan kemarau.

2. Proses Peralihan Hak Milik melalui Pewarisan

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak (Ali & Widyo Armono, 2022). Istilah pewarisan dalam pewarisan dalam peraturan perundang-undangn No. 16 tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996,

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan nasional N0.3 Tahun 1997. Namun dalam peratusan yang telah disebutkan di atas, tidak satupun yang menjelaskan mengenai definisi tentang pewarisan. Tujuan pewarisan ha katas tanah yaitu agar ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan mengelola tanah atau satuan rumah susun yang telah diwariskan (Ayuningutami & Najicha, 2021).

Data yang diperoleh dari wawancara bahwa Kantor Pertanahan Ponorogo dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat Ponorogo yang akan melakukan peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari pewarisan dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dapat dibedakan antara peralihan hak milik atas tanah mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan dan bidang tanah yang belum didaftarkan. Apabila bidang tanah tersebut sudah didaftarkan maka wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Sedangkan untuk bidang tanah yang belum terdaftar wajib menyerahkan dokumen sebagaimana yang tertulis dalam pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu adanya surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan.

Permohonan peralihan hak milik atas karena pewarisan atas dapat dilakukan sendiri atau menggunakan jasa Notaris. Untuk permohonan peralihan yang dilakukan sendiri oleh pemohonan, Kantor Pertanahan Ponorogo menyediakan program PRIORITAS yang dibuka khusus pada

hari sabtu dan minggu, dengan syarat bahwa permohonan harus datang sendiri dan tidak dapat diwakilkan. Pelayanan program PRIORITAS memberikan kemudahan dalam hal pembiayaan yang lebih murah dibanding menggunakan jasa Notaris. Adanya program ini diharapkan masyarakat Ponorogo sadar hukum akan pentingnya pendaftaran tanah. Selain Program PRIORITAS, di kab. Ponorogo terdapat program PTSL Pendaftaran Tanah Sistemik Langsung, dimana program ini merupakan program Pemerintah yang memberikan banyak kemudahan terkait dengan pendaftaran tanah.

Adapun persyaratan dokumen yang harus disiapkan pada tahap pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan antara lain:

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan yang bermaterai cukup
- c) Fotokopi identitas pemohon / para ahli waris (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dilegalisir oleh kepala desa yang kemudain dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Sertipikat asli
- e) Surat Keterangan Ahli Waris sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- f) Akta wasiat notaris
- g) Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- h) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Jangka waktu penyelesaian proses peralihan hak karena pewarisan ini adalah 5 hari kerja, sedangkan biaya pendaftaran di Kantor Pertanahan dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dengan rumus $(\text{nilai tanah (per m}^2) * \text{luas tanah(m}^2))/1000$

3. Faktor pendukung dalam peralihan hak milik melalui proses pewarisan

Proses peralihan hak atas tanah sebagian besar berasal dari permohonan masyarakat untuk dibuatkan peralihan

hak atas tanah, Ada faktor yang membantu kelancaran proses peralihan hak atas tanah, antara lain yaitu:

- a) Kedatangan para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dapat memperlancar proses peralihan hak atas tanah.
- b) Dengan adanya informasi dari petugas informasi di Kantor Pertanahan Kab. Ponorogo dan PPAT ataupun PPATS para pihak yang melakukan proses peralihan hak atas tanah dapat mengetahui syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah.
- c) Terpenuhinya syarat-syarat tersebut dapat mempercepat proses peralihan hak atas tanah.
- d) Pelayanan pembuatan akta yang cepat dan sederhana, sampai akta tersebut didaftarkan dan peralihannya atas nama penerima hak, dan secara tidak langsung akan membantu pemerintah dalam upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat.
- e) Murah biaya proses peralihan hak atas tanah dapat mempermudah para pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah.
- f) Layanan dengan lisan dilakukan oleh petugas-petugas di loket, bidang layanan Informasi, dan bidang-bidang lain yang tugasnya memberikan penjelasan atau keterangan kepada siapa pun yang memerlukan. Agar supaya layanan lisan berhasil sesuai dengan yang diharapkan, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pelaku layanan yaitu:
 - 1) Memahami masalah-masalah yang termasuk kedalam tugasnya.
 - 2) Mampu memberikan penjelasan apa yang diperluka dengan lancar, singkat tetapi cukup jelas sehingga memuaskan bagi mereka yang memperoleh kejelasan mengenai sesuatu.
 - 3) Bertingkah laku sopan dan ramah.
 - 4) Layanan melalui tulisan merupakan bentuk layanan yang paling menonjol dalam melaksanakan tugas. Sistem layanan pada abad Informasi ini menggunakan sistem layanan jarak jauh dalam bentuk tulisan. Layanan tulisan ini terdiri dari 2 (dua) golongan yaitu, berupa petunjuk Informasi dan yang sejenis

ditujukan kepada orang-orang yang berkepentingan, agar memudahkan mereka dalam berurusan dengan instansi atau lembaga pemerintah. Kedua, layanan berupa reaksi tertulis atau permohonan laporan, pemberian atau penyerahan, pemberitahuan dan sebagainya.

- g) Adapun kegunaannya yaitu:
 - 1) Memudahkan bagi semua pihak yang berkepentingan.
 - 2) Menghindari orang yang banyak bertanya kepada petugas
 - 3) Memperlancar urusan dan menghemat waktu bagi kedua pihak, baik petugas maupun pihak yang memerlukan pelayanan.
 - 4) Menuntun orang ke arah yang tepat.
 - 5) Semakin sederhana dan transparan mekanisme prosedur yang digunakan, maka semakin besar kemungkinan untuk meningkatkan kualitas pelayanan.

4. Hambatan yang timbul dalam peralihan hak milik melalui proses pewarisan

- a) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah melalui proses pewarisan.
- b) Pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah diatur serta telah ditunjuk instansi maupun Pejabat yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Begitu pula telah diatur prosedur yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.
- c) Namun dalam kenyataannya masih banyak hambatan yang terjadi, antar lain:
 - 1) Hambatan yang timbul dari masyarakat
 - a. Masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki sertipikat atas nama orang lain (pewaris), pemilik tanah sudah mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum.

- b. Bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, sudah mengeluh terlebih dahulu, karena mereka memperkirakan bahwa mendaftarkan tanah adalah mahal biayanya. Padahal sebenarnya jika dijalankan dengan benar, maka biaya pendaftaran tanah adalah relatif sangat murah. Adapun biaya tersebut terdiri dari biaya Pendaftaran Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo dan biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan, seperti Undang-undang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang mewajibkannya untuk dibayar jika terjadi peralihan dan perolehan hak atas tanah, serta biaya penerbitan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Semua biaya yang dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya.
- c. Masyarakat tidak memahami adanya suatu perbedaan yang berarti antara adanya sertifikat atau tidak adanya sertifikat atas tanahnya. Bahkan di mata masyarakat, perlindungan yang diberikan. Negara terhadap pemegang sertifikat hampir sama dengan yang tidak memiliki sertifikat. Realitas dengan tidak adanya jaminan yang lebih dari Negara ini, melemahkan keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.
- d. Seringkali pemohon memproses pendaftaran peralihan haknya setelah melewati jangka waktu 6 bulan. Hal ini dikarenakan dalam budaya kita terutama Jawa, masih ada rasa ketidaknyamanan, ketidaknakan atau rasa dianggap tidak punya toleransi oleh lingkungan apabila hendak mengurus pewarisan harta waris jika waktu pewarisan itu masih dalam jangka waktu yang belum lama dari kematian pewarisnya.
- e. Karena tidak semua penerima warisan memiliki biaya yang cukup untuk membiayai proses peralihan hak tersebut sehingga pemohon menunda atau tidak langsung memproses pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat.
- f. Ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan yang ada. Salah satu syarat bagi pewarisan adalah harus menyerahkan bukti pembayaran SSP (Surat Setoran Pajak) dan SSBPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) pewarisan. Pada umumnya para pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah tidak mengerti dengan persyaratan tersebut. Mereka menganggap pajak yang dibayar tersebut adalah pajak tahunan atau Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat menganggap biaya pembayaran SSP dan SSBPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan kewajiban lainnya sehubungan dengan pendaftaran tanah itu mahal, sehingga dapat menunda proses pendaftaran peralihan hak tanahnya.
- g. Dengan adanya hambatan seperti saat ini, yakni pandemi COVID-19 dan masih ada pemohon yang belum paham tentang teknologi informasi, maka sedikit menyulitkan pemohon untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak tanah ini. Karena pemohon harus mendaftarkan permohonan peralihan hak tanahnya secara online melalui email, kemudian mendapat informasi akan kekurangan persyaratan yang harus dipenuhi melalui email juga, dan mendapatkan tagihan pembayaran pendaftaran yang disebut Surat Perintah Setor (SPS) pendaftaran peralihan hak waris ke rekening Negara yang dibayar secara mandiri. Selanjutnya, bukti itu dikirim melalui email ke Kantor

Pertanahan setempat kemudian diterbitkan kuitansi tanda pendaftaran peralihan hak tanahnya di Kantor Pertanahan setempat yang kemudian dikirm kembali kepada email pemohon. Berikutnya, apabila semua syarat dan langkah tersebut sudah terlaksana, maka pemohon mengantar dokumen pendaftaran peralihan hak tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat untuk diproses lebih lanjut sampai dengan selesai.

- 2) Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan
 - a. Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.
 - b. Kurangnya tempat penyimpanan dokumen, sehingga dokumen-dokumen tidak teratur, rusak dan kadangkala sampai adanya dokumen yang hilang.
 - c. Kurangnya tenaga ahli dan tenaga administrasi di Kantor Pertanahan apabila dibandingkan dengan volume pekerjaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo.
 - d. Kurang disiplinnya sebagian tenaga kerja (PTT/PPNPN) atau Aparatur Sipil Negara (ASN)

B. Pembahasan

1. Pengertian Tanah

Dalam Hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagaimana Pasal 4 dinyatakan, bahwa: "Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang." Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana dalam ayat 1, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Budi Harsono, 2007). Sedangkan Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah:

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- b) Keadaan bumi disuatu tempat
- c) Permukaan bumi yang diberi batas
- d) Daratan
- e) Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dsb)

Ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting, di dalam Hukum Adat hal tersebut disebabkan:

- a) Karena sifatnya
Yakni merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga akan tetapi juga masih bersifat tetap dalam keadaannya bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan
- b) Karena faktanya
Yaitu kenyataannya bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal masyarakat, memberikan penghidupan kepada masyarakat, merupakan tempat dimana para warga masyarakat yang meninggal dikuburkan

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya diadakan dan disediakan suatu lembaga baru, yang sebelumnya tidak dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah. Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Pemindehan hak, seperti pewarisan, jual beli, tukar menukar dan hibah, yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam Hukum Adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Dalam lingkungan pedesaan demikian itu para warganya saling mengenal satu sama lain, termasuk siapa memiliki riwayat keturunan siapa dan mengetahui siapa mempunyai tanah yang mana dan siapa berhak atas tanah yang mana. Akan tetapi orang-orang tersebut belum sepenuhnya

memahami tentang bagaimana cara pembuktian hak kepemilikan tanah tersebut. Padahal dijamin sekarang yang populasi penduduk meningkat pesat tidak sebanding dengan luasan tanah yang tidak bertambah. Sehingga sering menimbulkan sengketa tanah. Dan sering disinggung tentang Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang sudah direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan adanya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani. Pengertian dari data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah yaitu data fisik adalah keterangan mengenai letak batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebani. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti. Bentuk ke-

wenangan dalam mengatur hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, sebagai hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu/beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Secara individual/massal, pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

a) Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah ini bertujuan sebagaimana di jelaskan sebagai berikut:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-

- satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- b) Obyek Pendaftaran Tanah
- Obyek Pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut:
- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - 2) Tanah hak pengelolaan;
 - 3) Tanah wakaf;
 - 4) Hak milik atas satuan rumah susun;
 - 5) Hak tanggungan;
 - 6) Tanah negara;
- c) Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah
- 1) Penyelenggara Pendaftaran Tanah
Sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 - 2) Pelaksana Pendaftaran Tanah
 - a. Kepala Kantor Pertanahan
Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam

Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Camat.

c. Panitia Ajudikasi

Bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas Pejabat yang ditunjuk. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Panitia terdiri atas seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah, seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala Desa/

Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.

terutama petugas ukur yang apabila dibandingkan dengan luas Kabupaten Ponorogo maka jumlah petugas ukur ini sangat kurang sekali.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Adapun kesimpulan dari hasil penelitian diatas yaitu sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui pewarisan diawali dengan pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh pemohon dihadapan Kepala Desa, disaksikan oleh perangkat desa dan mengetahui Camat setempat. Selanjutnya, dokumen dokumen tersebut bersama persyaratan yang lain dibawa oleh penerima warisan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.
2. Faktor pendukung dan penghambat yang dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah adalah:
 - a) Perasaan ketidaknyamanan apabila mendaftarkan proses peralihan hak atas tanahnya karena pewarisan dalam jangka waktu kurang dari 6 bulan sejak kematian pewaris,
 - b) Kekurangan atau tidak biaya pengu-rusan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah
 - c) Ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan yang ada
 - d) Serta adanya force majeure yakni adanya pandemi COVID-19 yang menyebabkan tingkat kerumitan yang lebih tinggi dalam melaksanakan proses pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan.
 - e) Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya yang disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya menyita waktu kerja mereka,
 - f) Kekurangan tempat penyimpanan dokumen dan pengarsipan dokumen secara lebih baik, kekurangan tenaga ahli dalam bidang administrasi maupun teknis,

B. Saran

Adapun saran dari hasil penelitian diatas yaitu sebagai berikut:

1. Memasang bagan alur permohonan peralihan hak atas tanah pada tempat yang mudah dibaca oleh masyarakat, menempatkan brosur-brosur pada setiap loket, agar masyarakat yang datang dapat mengambil dan membacanya, sehingga masyarakat dapat memperoleh informasi dari brosur tersebut,
2. Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo dapat melakukan pendekatan secara langsung kepada masyarakat melalui lembaga pemerintah desa.
3. Masyarakat yang akan melakukan per-alihan hak atas tanah, hendaklah mengerti tentang persyaratan yang akan dibutuhkan sehingga dapat memperlancar proses peralihan hak atas tanah yang akan dilakukan, tidak melalui calo.
4. Bagi tanah yang belum bersertipikat lebih disarankan untuk mendaftarkan proses peralihan hak atas tanahnya lewat jalur program bantuan yang sudah disediakan oleh pemerintah melalui Kantor Per-tanahan Kabupaten Ponorogo, yakni program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau disingkat PTSLS.
5. Masyarakat bisa menggunakan aplikasi SENTUH Tanahku, untuk mengetahui informasi tentang permohonan pendaftaran hak tanah maupun pendaftaran peralihan hak tanahnya.
6. Sosialisasi program PRIORITAS melalui pamphlet dan media sosial.

DAFTAR RUJUKAN

- Ali, H., & Widyo Armono, Y. (2022). *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta* (Vol. 11, Issue 1).
- Andi Hartanto, Hukum Pertanahan, LaksBang, Surabaya, 2014
- Aprilia H Sangian. (2017). peralihan hak atas tanah berdasarkan pewarisan. *Lex Privatum*, V (4), 98-105.

- Ayuningutami, P. I., & Najicha, U. (2021). KAJIAN HUKUM TERHADAP KETENTUAN DAN PROSEDUR PERALIHAN WARIS HAK ATAS TANAH. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan v*, 10(2). <https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1534>
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 2007
- Chindy F. Lamia. (2014). peralihan HAT warisan. *Lex Privatum*, II (3), 92-100.
- L& JA Law Firm, Kiat dan Prosedur mengurus dokumen dan bangunan, Nera Pustaka, Jakarta, 2013
- Murni, C. S. (2020). PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN. *LEX LIBRIUM*, 6(2), 129-144. <https://doi.org/10.5281/zenodo.3904192>
- Peraturan Menteri Agraia dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 8 tahun 2015 tanggal 06 Mei 2015 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraia dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 38 tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
- Slamet, A. (2020a). PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI WARISAN. *Jurnal LEGALITAS*, 5(2).
- Slamet, A. (2020b). PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI WARISAN. *Jurnal LEGALITAS*, 5(2), 117-129.
- Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat) Rajawali Pers, Jakarta, 2001
- Tolib Setiady, Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Kepustakaan, Alfabeta, Bandung, 2013
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Prenadamedia, Jakarta, 2015